Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
05 AUG 2013
Saksnr.: 201301444-1
Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 01.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704453-86 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 512.1

UNDERRETNING AV POLITISK PLANVEDTAK DAG HAMMARSKJØLDS VEI 49 - REGULERINGSPLAN

Bystyret vedtok 05.06.2013 reguleringsplan for Dag Hammerskiolds vei 49, gnr. 124 / bnr. 46, med sikte på å tilrettelegge for cirka 240 boligenheter anordnet i blokker på 5 til 7 etasjer og med en barnehage i sokkeletasjen av blokken mot syd.

Vedtaket lyder slik:
"1.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dag Hammerskiolds vei 49 m.fl. Løren, som reguleres til
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse felt BB
- Bebyggelse og anlegg – bolig/ barnehage felt B/T
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200704453 datert 24.01.2012 og revidert 27.08.2012.

2.
Første ledd i reguleringsbestemmelsenes § 3.6 skal lyde:
Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatt norm:
- *maksimum 20% på 40-50 m2*
- *minimum 30% på 50-80 m2*
- *minimum 50% på over 80 m2*

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 26.08.2013**.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

Vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.
Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3
måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
19 AUG 2013
Saksnr.: 201301520-1
Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 15.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713989-94 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Magnus Boysen | Arkivkode: 512.1

UNDERRETNING AV POLITISK PLANVEDTAK - HASLEVEIEN 10 DETALJREGULERING

Bystyret vedtok 15.05.2013 detaljregulering for Hasleveien 10, gnr. 126/ bnr. 4, området foreslås i alternativ 1 omregulert til bebyggelse og anlegg – bolig, forretning/kontor med ca 10.800 m² BRA. Det foreslås 53 boliger, maks 3 100 m² BRA forretning. Industribygg mot Hasleveien, Hasleveien 10, bevares og benyttes til forretning, kontor. Byantikvaren fremmet eget alternativ 2 med bevaring av maskinhall fra 30-årene i tillegg til industribygget, med maks BRA = 9.400 m² og forretning maks BRA = 2.800 m² med 36 boliger. Alternativ 1 ble vedtatt.

Vedtaket lyder slik:
"Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hasleveien 10, alternativ 1, som reguleres til:

Nivå 1 under grunnen:
Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- *Bolig/ forretning/ kontor*

Nivå 2 på grunnen:
Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- *Bolig/ forretning/ kontor*
- *Forretning/ kontor*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- *Fortau*
- *Gang-/ sykkelveg*
- *Annen veggrunn – grøntareal*

Sone med angitte særlig hensyn:
- Bevaring kulturmiljø H570

som vist på kart merket OP3-200713989-1, datert 01.04.2009 og revidert 30.08.2011."

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 09.09.2013**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign. Heike Knoll, kundekonsulent

Vedlegg:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
05 AUG 2013
Saksnr.: 201301446 - 1
Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 01.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200405500-111 Saksbeh: Siri Hauge Opsahl | Arkivkode: 512.1
Oppgis alltid ved henvendelse

UNDERRETNING OM POLITISK VEDTAK DETALJREGULERING TRONDHEIMSVEIEN 113

Bystyret vedtok 05.06.2013 detaljregulering for *Trondheimsveien 113*, gnr. 226 / bnr. 69.

Vedtaket lyder slik:

I henhold til plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 34-2 tiende ledd kan plansaker som er lagt ut til offentlig ettersyn før 01.07.2009 behandles etter gammel lov.

1.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14.06.1985 § 28-1 nr.1, jf. 27-2 nr.1 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 113, som omreguleres til:
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningssenter))

som vist på kart merket alt. 2, kartnr. OP3 200405500-2, datert 14.05.2008 og revidert 26.02.2013.

2.
Nest siste ledd for reguleringsbestemmelsens § 4 skal lyde:
Leilighetsfordelingen skal være:
- Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m2 BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50-80 m2 BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m2 BRA
eller følge den til en hver tid gjeldende leilighetsnorm.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten senest **26.08.2013.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
kundekonsulent

Vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.
Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3
måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
05 AUG 2013
Saksnr.: 201305366 - 2
Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 01.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200913489-265 Saksbeh: Line Fomenko | Arkivkode: 512.1
Oppgis alltid ved henvendelse

UNDERRETNING OM POLITISK VEDTAK SMÅHUSPLANEN

Bystyret vedtok 12.06.2013 Småhusplanen – S-4220 (sak 238) med reviderte reguleringsbestemmelser § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20.

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten senest 26.08.2013.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
kundekonsulent

Vedlegg

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten /byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.
Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3
måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 01.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214603-31 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KORSGATA 25	Eiendom:	228/136/0/0
Tiltakshaver:	Korsgata 25 AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE (OMGJORT VEDTAK) – KORSGATA 25

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Dette vedtaket erstatter i sin helhet Plan- og bygningsetatens vedtak av 25.01.2013.

Det er innsendt søknad om bruksendring av 1. etasje mot gata fra keramikkverksted og bolig til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. Bakbygningens 1. og 2. etasje bruksendres fra keramikkverksted til bakeri og restaurant. Det søkes også om bruksendring av mindre del av bakgården fra fellesarealformålet til uteservering.
Det inngår innvendig ombygging med kjøkken, toaletter, ventilasjon med mer. Bakbygningens fasader oppgraderes med vinduer istedenfor dør i 2. etasje, vindu i blendet dørutsparing og vindu i garasjeport.
I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav c), d), f) og g) godkjennes denne delen av søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.01.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonskart og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for bruk av 1. etasjen i forgårdsbygningen til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. I medhold av samme paragraf gis det ellers dispensasjon for bruk av 1. og 2. etasjen i bakbygningen til bakeri og restaurant, og med samme hjemmel dispenseres det for bruk av del av gårdsrommet til utservering.

Det gis unntak fra TEK10/VTEK10 for energieffektivitet i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd, samt fra krav til universell utforming av 2. etasjen for bakgårdsbygningen.

Det gis ikke unntak fra krav i TEK10/VTEK10 for universell utforming av 1. etasjene i forgårdsbygningen og bakbygningen

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Eiendommen ligger i etablert kvartalsbebyggelse med i hovedsak murgårder. Disse er regulert og brukt til bolig, med unntak for strøksgatene der 1. etasjene er i bruk med forretning og forskjellige typer bevertning og lignende. Kvartalet rammes inn av strøksgatene Markveien og Thorvald Meyers gate, samt Korsgata med i all hovedsak bolig i 1. etasje og Leirfallsgata med noe næring, men dominert av boliger i 1. etasje.
Det er innsendt søknad om bruksendring av 1. etasje mot gata fra keramikkverksted og bolig til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. Bakbygningens 1. og 2. etasje bruksendres fra keramikkverksted til bakeri og restaurant. Det søkes også om bruksendring av mindre del av bakgården fra fellesarealformålet til uteservering.
Det inngår innvendig ombygging med kjøkken, toaletter, ventilasjon med mer. Bakbygningens fasader oppgraderes med vinduer istedenfor dør i 2. etasje, vindu i blendet dørutsparing og vindu i garasjeport.
Grad av utnytting som tiltaket medfører endres ikke som følge av tiltaket. Det oppgis at 373 kvm BRA bruksendres. Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Det søkes dispensasjon for bruk av 1. etasje i forgårdsbygningen til bakeriutsalg og administrasjonsdel for bakeriet og restauranten. I medhold av samme paragraf søkes det også dispensasjon for bruk av 1. og 2. etasje i bakbygningen til bakeri og restaurant, samt dispensasjon fra regulert bruk fellesareal for del av gårdsrommet til bruk med utservering.

Det anmodes om unntak i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd fra TEK10 § 12-1 om krav om universell utforming av byggverk, samt fra samme forskrifts krav om energieffektivitet.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er for bygningene regulert til bolig, og gårdsrommet er regulert til atkomst, lek og opphold gjennom reguleringsplan S-2366, vedtatt 22.11.1978.
Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige.

Spesielle forhold
Tiltaket ble gitt rammetillatelse der deler av tiltaket ble avslått 25.01.2013. I vedtaket ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon for bruk av del av gårdsrommet til uteservering samt unntak fra krav om universell utforming i 1. etasje. Vedtaket ble påklaget av Advokatfirma Ræder DA på vegne av tiltakshaver og ansvarlig søker 15.02.2013. Klagen ble 14.06.2013 oversendt Bydel Grünerløkka for politisk behandling. Saken ble behandlet i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 24.06.2013, der følgende vedtak ble fattet:
"1) Byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder uteservering i gårdsrom. BUK mener at 3 bord/ 12 sitteplasser frem til kl. 20.00 vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene bl.a. i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.

2) Byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 25.01.13 om i medhold av plan- og bygningslovens § 31-2 4. ledd å gjøre unntak fra TEK 10 hva gjelder universell utforming. BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på

fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes.

Klagen fra advokatfirmaet Ræder tas til følge."

Plan- og bygningsetaten betrakter andre avsnitt i vedtak av 24.06.2013 som en uttalelse, ikke et vedtak, da bydelen ikke er delegert myndighet til å gjøre vedtak vedrørende unntak fra teknisk forskrift.

Plan- og bygningsetaten har mottatt klager på Bydel Grünerløkkas vedtak av 24.06.2013 fra Sameiet Markveien 56 ved Per Anders Jørgensen og Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ved Siri Koren Furre. Klagene vil bli behandlet som klager på denne rammetillatelsen.

Uttalelser fra annen myndighet
Byantikvaren uttaler seg 28.12.2012 til utskifting av eldre garasjeport med vindu, og det samme for en luke i 2. etasje samt innsetting av vindu i gjenmurt dørsmyg. Det forutsettes at vinduet som erstatter garasjeporten får høy kvalitet der det gis detaljerte føringer. Det anbefales at luka i 2. etasjen opprettholdes og sekundært vil det kunne vurderes at nytt vindu innsettes innenfor luken. Antikvaren har ingen merknad til innsetting av vindu i igjenmurt dørsmyg, også her med konkrete føringer for utforming.

Bydel Grünerløkka uttaler seg 06.12.2012 til tiltaket. Her vises det til at Bydelsoverlegen har vurdert at uteservering her vil kunne medfører helsefarlig støy for berørte naboer, det henvises til en forskrift om begrensning av støy. Basert på dette er bydelen negativ til uteserveringen og bruksendringen av bakbygningen. Dersom tiltaket likevel skulle bli godkjent ønsker bydelen at dispensasjonen knyttes opp mot konseptet.

Bydelen uttaler seg på ny ved Bydel Grünerløkka byutviklingskomites vedtak i BUK sak 28/13 med bydelens saksnr. 201291336: *BUK mener det vil være så plassmessig vanskelig både i forhold til bredde på fortau og bredde på dør at det vil være umulig å få til en god løsning for universell utforming her. Da bakgården er universelt utformet, og alle får tilgang til de samme varene der, taler dette for at rampe i gata kan droppes.*

Protester/bemerkninger
Nedre løkka borettslag v./Ivar Kufås bemerker 01.11.2012 på vegne av Korsgata 27A-C og Markveien 56 B-F. Bakgårdene her er adskilt med kun et lavt gjerde, og det er boliger her med soverom mot gårdsrommet. Det er derfor vesentlig at uteserveringen ikke skaper unødvendig støy. Dersom uteserveringen godkjennes så bes det om at det settes vilkår for denne bruken. Forskjellige konkrete vilkår nevnes.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
Det redegjøres fyldig for konsekvensene for gårdsrommet med illustrasjoner med mer. Deler av redegjørelsen er tatt inn i og drøftet i relevante deler av vedtaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Under anmodningen om unntak fra TEK10 i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd nevnes at dette også kan gjelde andre deler av forskriften. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at eventuelle unntak må omsøkes, vi kan ikke se at unntak utover de omtalte i våre unntaksvurderinger er omsøkt.

<u>Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv samt ivaretakelse av kulturell verdi</u>

Fasader på bakbygningen endres ved at garasjeport byttes til et tilpasset vindu, døra i 2. etasje endres og vindu settes inn i blendet dørhull i 1. etasjen. Byantikvaren er i sin uttalelse positiv med detaljerte føringer. Det er en forutsetning at disse føringene følges og at det etableres en konstruktiv dialog med Byantikvaren som dokumenteres til igangsettingssøknaden. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har god visuell kvalitet og ivaretar den kulturelle verdien.

Universell utforming
Det anmodes om unntak fra krav i TEK10/VTEK10 for universell utforming for utsalget i forbygningen og deler av bakbygningen.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonsvurdering for bruksendring av del av for- og gårdsbygningene.
Det er søkt dispensasjon fra formålet byggeområde for bolig til bruk med bakeriutsalg og administrasjon for 1. etasjen i forbygningen, samt til bruk med bakeri og restaurant for hele bakgårdshuset.

Søker oppgir som grunner for dispensasjon at eiendommen ligger i et område med varierende næringsvirksomhet og inngår i dette. Innsyn fra tiltaket til boligene er minimal, den omsøkte virksomheten skiller seg lite fra nåværende keramikkutsalg og keramikkverksted. Tiltaket er uten bakgrunnsmusikk og bar, det vil kun medføre prat og klirring i bestikk som er vanlig på boligbalkonger. Restauranten er opptatt av en bæredyktig utvikling av byområder, og virksomhetens miljøbeviste og grønne profil er positiv for bydelen.

Etatens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:
Hensynet bak formålet er å sikre gode og stabile boforhold her.
Dispensasjonen medfører bruk som bakeriutsalg, administrasjon for bakeri og restaurant. Eksisterende bruk er med keramikkverksted og keramikkutsalg. I reguleringens § 4 åpnes det for at lokaler som brukes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til dette dersom bruken ikke er til ulempe for nærmiljøet. Dog kan ikke nyetablering eller vesentlig endring av virksomheten skje uten søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven. I dette tilfellet er det næringsvirksomhet i lokalene og denne kunne fortsatt så lenge den ikke var til ulempe. I en sammenlikning av konsekvenser ved virksomheten keramikkutsalg og -verksted opp mot konsekvenser av restaurant, bakeri og bakeriutsalg, vurderer vi at sistnevnte er mer hensynsfullt for boligbruken. Dette er dog basert på at driften skjer i kontrollerte former slik søker redegjør for. Naboen som uttaler seg er ikke negativ til bruksendringen av bygningene. Plan- og bygningsetaten vurderer at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak boligformålet.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene:
I strøksgatene Thorvald Meyers gate og Markveien langs dette kvartalets langsider er det et variert tilbud av næringer rettet mot publikum, og tiltaket supplerer disse næringene. Basert på beskrivelsen av tiltaket vil det ikke medføre større endring i forhold til dagens næring.
Ulemper kan være at tilkomsten til bakbygningen er gjennom uteoppholdsarealet for boligene her, men det forutsettes at dette skjer i kontrollerte former. Restaurantaktivitet kan være forstyrrende for boligene, og særlig de som ligger nærme med boligrom vendt mot tiltaket. Basert på Bydelsoverlegens uttalelse er Bydelen ikke positiv til bruksendringen av bakbygningen. Dog fremgår det i redegjørelsen fra bydelen at

bydelsoverlegen er negativ til uteserveringen, men bruksendringen av bak- eller forbygningen nevnes ikke. Tiltaket beskrives med begrenset aktivitet tilknyttet restauranten.
Bydelen og naboen som bemerker ber om at det settes vilkår for eventuelle dispensasjoner fra formål, naboen nevner dette kun for utserveringen, mens bydelen ber mer generelt om at en eventuell dispensasjon knyttes opp mot dette bakeri- og restaurantkonseptet. En begrenset gangtrafikk med småpratende gjester gjennom gårdsrommet til/fra restauranten vurderes som innenfor det som kan aksepteres. Plan- og bygningsetaten finner at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjonsvurdering for uteservering i gårdsrommet.
For vurdering av dispensasjonsforholdet vises det til Bydel Grünerløkka byutviklingskomites vedtak i BUK sak 28/13 med bydelens saksnr: 201291336.
Byutviklingskomiteen finner her grunn til å dispensere for 3 bord med 12 sitteplasser fram til kl 20:00, da dette vil berike konseptet og gi området et løft. Ulempene blant annet i form av støy for naboene vil være minimale i forhold til de positive sidene.

På bakgrunn av Bydel Grünerløkka byutviklingskomites vedtak innvilges dispensasjon fra regulert formål fellesareale for boligene til begrenset utseservering.

Plan- og bygningsetaten mener etter overnevnte at vilkårene for dispensasjon fra regulert formål fellesareale for boligene til begrenset uteservering etter pbl § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

<u>Avvik fra krav i TEK10</u>
Det anmodes om avvik fra henholdsvis krav til universell utforming for tiltaket i 1. etasje mot gata, og for tiltaket i største delen av bakbygningen.

Det anmodes også på samme måte om avvik fra krav til energieffektivitet i medhold av TEK10, § 14-1, fjerde ledd: *For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel ikke er forenelig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.*

Universell utforming.
I medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd kan kommunen gi tillatelse til tiltak også der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Bruksendringen til servering og bakeriutsalg medfører potensielt vesentlig flere kunder, og kravet om universell tilpasning ansees som relevant.
I anmodningen om unntak fra krav til universell utformning henviser søker til bygningenes bevaringsverdi der høydeforskjellene er viktige. Mot gata er det tre trappetrinn, og utvendig rampe vurderes til å ødelegge byggets bevaringsverdige karakter og oppta for mye av fortauet. Fra gårdssiden er det også ikke mulig av tilsvarende grunner. Man oppfatter at dette problemet gjelder enhver bruk. Mesteparten av serveringen er tilgjengelig og manglende tilgjengelighet til utsalget kan kompenseres med service fra de ansatte.

Plan- og bygningsetaten oppfatter søknaden dit hen at tilpasning medfører uforholdsmessige kostnader, herunder særlig installasjon av heisanordning til 2. etasjen. Vi viser til at hensynene bak krav om universell utforming veier tungt, og at hensynene til bevaringsforhold som her er vektet opp mot universell

utformingskravet vurderes som tilstrekkelige for 2. etasjen i bakbygningen. Her vektes også uforholdsmessige kostnader grunnet heisinstallasjon. Lokalene i 1. etasje forutsettes universelt tilgjengelige når de godkjennes med samme bruk som for 2. etasjen, dvs. at bruksendringen av 2. etasjen vurderes som forsvarlig. Bruksendringen sikrer også fortsatt hensiktsmessig bruk og dermed vedlikehold av det bevaringsverdige bygget. I medhold av pbl § 31-2, fjerde ledd gis det unntak for universell utforming av 2. etasjen i bakgårdsbygningen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at forutsetningene for unntak etter pbl. § 31-2 fjerde ledd ikke tilfredsstilles i bygningenes 1. etasjer. Det gis ikke unntak fra krav om universell utforming i for- og bakbygningens 1. etasjer da Plan- og bygningsetaten ikke kan se at det er dokumentert urimelige kostnader for å iverksette tiltak som medfører at kravene til universell utforming tilfredsstilles.

Energieffektivitet.
For energieffektivitet nevnes at bevaringsverdien er vesentlig sammen med de uheldige konsekvenser av å flytte nullpunktet i veggen som følge av etterisolering. Etterfølging av TEK10 vil ikke være forenlig med fortsatt bevaring. Det vedlegges redegjørelse for de utvendige bygningsdelene der avvikene fra kravene i TEK10/VTEK10 fremgår.
Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynene til bygningenes bevaringsverdi teller tungt, dvs. at det i medhold av TEK10, § 14-1, 4. ledd gis unntak fra krav til energieffektivitet.

Konklusjon
Det er dispensert fra reguleringen for bruksendring av 1. etasje mot gata, for bruksendringen av hele bakbygningen og for begrenset bruk av mindre del av gårdsrommet til uteservering. Det er videre gitt unntak fra krav om universell utforming for 2. etasjen i bakbygningen, mens det ikke er gitt unntak for det samme for 1. etasjen i henholdsvis front- og bakgårdsbygningen.

Byantikvaren setter vilkår om dialog for å sikre at fasadeendringene tilpasses og ikke medfører redusert bevaringsverdi.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes med føringer og vilkår som angitt.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214603			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	16.10.2012	3/14
Plan 1. og 2. etg.	A20-K1	07.01.2013	3/20
Snitt og fasader bakgårdsbygning	A40-1	07.01.2013	3/21

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201214603	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	SØK, ttk. 2, PRO, ttk. 2, arkitektur

Igangsettingstillatelse
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Det må dokumenteres at Byantikvaren har vært tilstrekkelig involvert i fasadedetaljene, det kan gjerne skje med en kort bekreftelse fra antikvaren.
4. Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende før igangsettingstillatelse kan gis. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen. Det informeres om at før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.
5. Det kan ikke gis unntak fra krav om universell atkomst for 1. etasje i forgårdsbygningen og bakgårdsbygningen. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før dette forholdet er avklart enten med etterkomming av forskriftskrav, eller at søknad om dispensasjon i medhold av pbl § 19-2 er innsendt og det er dispensert.

Klageadgang
Dispensasjonen for uteserveringen kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang. Årsaken til at resten av vedtaket ikke kan påklages er at resten av vedtaket ikke omgjøres.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.08.2013 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Vedlegg vann

Kopi til:
Korsgata 25 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, mh@merkantilbygg.no
Styret i Thorvald Meyers gate 85, 0256 Oslo, ved Siri Koren Furre, siri@thm85.no
Sameiet Markveien 56, v./styreleder Per Anders Jørgensen, Markveien 56, 0256 Oslo
Nedre løkka borettslag, PB8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Advokatfirma Ræder DA, Postboks 2944 Solli, 0230 OSLO, post@raeder.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Sameiet Markveien 56

Til Bydel Grünerløkka
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 3. juli 2013

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref (saksnr): 201291336
Sak: Korsgata 25 - Bruksendring til bakeri - Innvendig ombygging - Fasadeendring

Bemerkning fra Sameiet Markveien 56

Som nabogård til Korsgata 25 mottok vi nabovarsel, datert 16/10-12, så sent fra vår forretningsfører at vi ikke fikk tid til å behandle saken og utarbeide et formelt tilsvar før svarfristen gikk ut.

Vi har siden fulgt saken ved å følge med på den offentliggjøring av sakspapirer som både Plan- og bygningsetaten (PBE) og Bydel Grünerløkka foretar. Vår hovedbekymring vedrørende bruksendringen er, som for resten av våre naboer, støy fra uteservering. Alle våre leiligheter som vender mot indre gård har balkonger (16 stk), som blir mye brukt i sommerhalvåret. I tillegg har halvparten av disse leilighetene, hvorav flere med små barn, soverom mot indre gård. På bakgrunn av dette er beboerne våre veldig opptatt av endringer som kan øke støynivået. Alle, inkludert våre nabogårder, er i dag flinke til å holde støynivået på et akseptabelt nivå.
Så vidt vi er kjent med, har ingen instanser som saken har vært gjennom, støttet søknaden om bruksendring av en del av indre gårdsrom til bruk for servering. Vi er videre kjent med at utbygger har påklaget denne avgjørelsen. Vi ble dermed en smule overrasket over at byutviklingskomiteen (BUK) i Bydel Grunerløkka, på møte den 24.06.13, ikke tok hensyn til de vurderingene som er gjort og vedtok å ta klagen til følge.

Vi er av den oppfatning at dette vedtaket bryter vesentlig med reguleringsplan S-2366 for kvartalet Markveien – Leirfallsgata – Thorvald Meyers gate – Nordre gate på Søndre Grünerløkka. Videre er en nærmest identisk søknad om bruksendring for Thorvald Meyers gate 51 avslått av både og BUK, PBE og Fylkesmannen i Oslo og Akershus, ref hos Bydel Grünerløkka 201290834.
At vedtak spriker på denne måten er uheldig og skaper liten forutsigbarhet for beboerne på Grünerløkka generelt og vårt sameie spesielt. Vi er derfor også bekymret for hva som kan skje videre med hensyn til skjenkebevilling og eventuelle nye eiere av Korsgata 25 som ønsker ytterligere utvidelser av bruksformål, med de konsekvenser dette har for ytterligere støyplager,

adgangssperrer mot naboeiendommer, økt behov for parkering mv. Vedtaket fra BUK gir ingen føringer eller begrensninger i så henseende.

Avslutningsvis så ønsker vi å få informasjon om videre saksgang og hvilke muligheter berørte beboere har for å anke avgjørelsen i BUK Bydel Grünerløkka.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen
Styreleder

Sameiet Thorvald Meyers gate 85
OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Oslo Kommune
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

03.07.13

Klage på omgjøring av avslag i sak nr. 201214603 – Korsgata 25

Sameiet Thorvald Meyers gate 85 klager på Plan- og bygningsetatens omgjøring av avslag på søknad om bruksendring av mindre del av bakgården i Korsgata 25 fra fellesareal for adkomst, lek og opphold til uteservering, og for unntak fra krav i TEK10/VTEK10 for universell utforming av 1. etasjene i forgårdsbygningen og bakbygningen.

Vedlagt er utskrift fra grunnboka. I den servitutten som heter 06807 08/02/1999 står det blant annet at Sameiet Thorvald Meyers gate 85 har bruksrett til bakgården i Korsgata 27, og kanskje også bakgården i Korsgata 25 (vi har ikke kopi av servitutten tilgjengelig). På grunnlag av servitutten mener vi at vi har rettslig klageinteresse i denne saken.

En representant for styret i Sameiet Thorvald Meyers gate 85 var til stede ved Åpen halvtime hos BUK i bydel Grünerløkka 24.06.13, der PBEs vedtak ble omgjort.

Sameiet mener det ikke stemmer at det vil være en berikelse for nærmiljøet å få uteservering i bakgården i Korsgata 25. Tvert i mot tror vi det vil føre til støy, søppel, flere uvedkommende i tilgrensende bakgårder, og mindre privatliv for naboene. Det at det kun skal være tre bord og 12 sitteplasser forandrer ikke på dette, fordi også tre bord vil oppfordre til opphold i bakgården, om de må stå eller ikke. Er det 200 spisegjester inne, og 10 % av dem røyker og kan ta med seg en øl ut mens de gjør det, vil det bli svært folksomt der inne. Det at Kolonihavens konsept ikke er «ølsted» gjør ikke at vi vet at det samme gjelder noen som overtar driften etter noen år. Bakgården ved siden av, den i Korsgata 27, er i daglig bruk når det er oppholdsvær, også av beboere i Sameiet Thorvald Meyers gate 85, og gjerdet mellom bakgårdene er lavt. Det er svært mange uteserveringer i nærområdet, og vi kan ikke se at et nærmiljø blir rikere av å tilføre noe vi har mye av fra før.

Argumentet for at 1. etasjene forgårdsbygningen og bakbygningen ikke må ha universell utforming, var så vidt representanten for styret forstod i Åpen halvtime at de samme varene ville være tilgjengelige fra restauranten i bakbygningen. For det første klarer ikke Sameiet Thorvald Meyers gate 85 å lese dette ut av søknadene. For det andre spurte en av komitemedlemmene representanten for advokatfirmaet Ræder som var til stede om ikke man kunne lage adkomst til bakeriet fra bakgården, og fikk som svar at det ville gjøre det vanskelig å få tilgang til et mikrobryggeri i kjelleren. Sameiet Thorvald Meyers gate 85 stiller seg uforstående til at det er viktigere å ha enkel tilgang til et

mikrobryggeri enn at rullestolbrukere og folk med barnevogn skal få kjøpe bakervarer uten å måtte stå i kø i en restaurant.

Sameiet Thorvald Meyers gate 85 ønsker at avgjørelsene i BUK i bydel Grünerløkka vurderes på nytt.

Sameiet Thorvald Meyers gate 85 er ikke nabovarslet om bruksendringen som er søkt om i Korsgata 25, fordi vi ikke er en tilgrensende eiendom. På grunn av servitutten nevnt i avsnitt nummer to, som vi mener tiltakshaver burde gjort seg kjent med, mener vi at vi burde vært nabovarslet. Hadde vi vært klar over at det ble søkt om å gjøre om keramikkvekstedet og butikken til blant annet en restaurant med over 200 sitteplasser, ville vi ha protestert, blant annet fordi vi mener det kommer til å føre til økt gjennomgang gjennom de tilgrensende bakgårdene når portrommet åpnes opp slik det er tenkt, noe vi har relativt store problemer med som det er i dag.

Vi ønsker at kommunen tar stilling til om det er en feil at vi ikke ble nabovarslet før søknad om rammetillatelse, og i så tilfelle om dette gir grunnlag for å gi klageadgang når det gjelder rammetillatelse i denne saken.

I tillegg ønsker vi at kommunen sørger for behandling av denne klagen på omgjøringen av PBEs avslag i BUK.

Vennlig hilsen Siri Koren Furre, på vegne av styret i Sameiet Thorvald Meyers gate 85

Privatmegleren Aveny
Thomas heftyesgate 50

0267 Oslo

STATENS KARTVERK

Deres referanse:
Preben Bussoli

Dato:
14.06.2006

Bekreftet utskrift fra Grunnboken

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
301	228	524		9

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, kan utskrift bestilles fra

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysingen
3507 Hønefoss

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysingen
Besøksadresse: Kartverksvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00 – Telefax: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238

HJEMMELSOPPLYSNINGER

27871 19/05/1998 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 1.550.000
BANGGREN NINA IDEELL: 1/2
F.NR: 100772
BANGGREN KARI IDEELL: 1/2
F.NR: 261053
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

PENGEHEFTELSER

55427 17/11/1992 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
BELØP: NOK 20.000
PANTHAVER: SAMEIET
Prioritet ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS BESTEMMELSER.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

27901 19/05/1998 **OBLIGASJON**
BELØP: NOK 1.700.000
PANTHAVER: CHR. BANK OG KREDITKASSE ASA
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM HENVISES TIL HOVEDBRUKET. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn

402447 28/03/1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: GNR:228 BNR:524
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

92129 29/12/1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

61860 31/10/1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
Reseksjonering bestående kun av endrede tegninger for snr. 8 og 9 som hver består av 2 etasjer. Brøkene opprettholdes.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

6807 08/02/1999 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:136
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:137
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:139 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:141
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:144

RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:146
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:194 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:195
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:196 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:523 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:523 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:523 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: GNR:228 BNR:148 SNR: 9
Best. om rett til bruk av gårdsrom
rett til anlegg og vedlikehold av ledninger
Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

GRUNNDATA

515444 29/12/1983

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 9
FORMÅL: NÆRING
SAMEIEBRØK: 135/3095
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER
Se servitutter dbnr 61860/94

58752 10/09/2002

RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 9
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 135/3095

25170 07/04/2006

RESEK/TILLEGGSSEK
NYE SEKSJONER:
SNR: 43
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 61/3376
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 9
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 135/3095

25170 07/04/2006

RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 9
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 135/3376

~~VEDLEGG 1~~

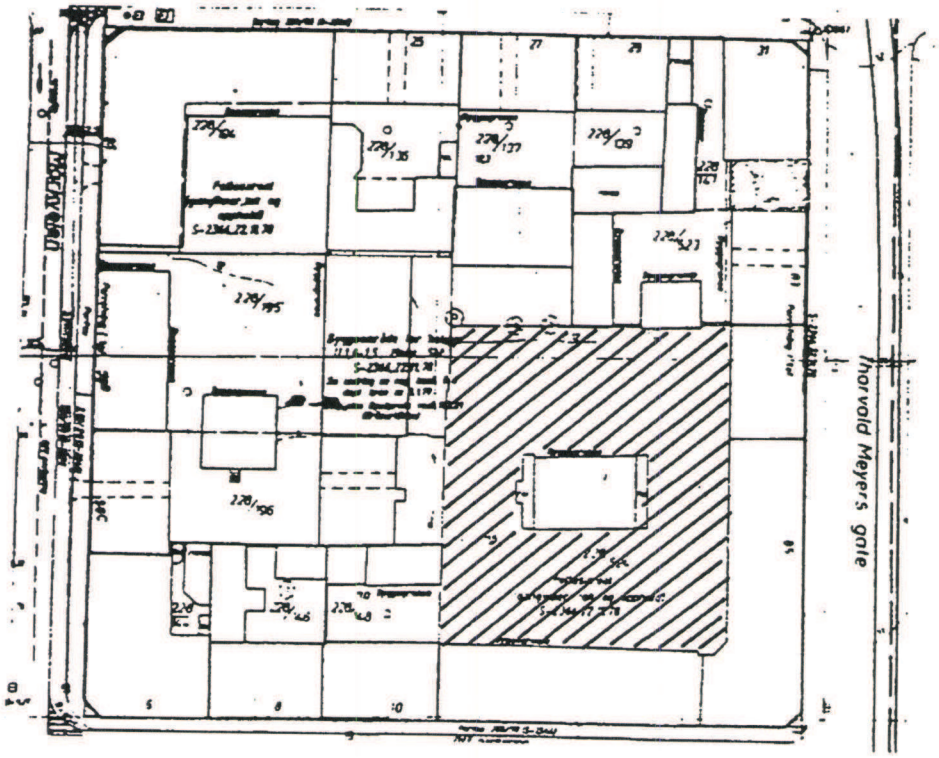
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Thorvald Meyersgate 85**, snr. 1-42
gnr. 228, bnr. 524, i kvartal **230603**, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr **228/524** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 228/194, 228/195, 228/196, 228/144, 228/146, 228/148, 228/523, 228/141, 228/139, 228/137 og 228/136
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **228/524** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **228/524** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske

~~LEDLEGG 7~~

ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **228/524**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **228/524** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr **228/524** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr **228/524** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **228/524**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Underskrifter på vegne av eier av
Thv. Meyersgate 85
gnr/bnr 228/524

(Underskrifter/navn med blokkbokstaver, personnr.)

HANNE PEDERSEN
010468 30861

Hanne Pedersen
(Styreformann)

MAY BERG
20125340882

May Berg
(Styremedlem)

TOR FRETHEIM
130546 25736

Tor Fretheim
Styremedlem)

ROY ERIK RAMBERG
020364 35995

Roy E Ramberg
(Styremedlem)
vara

Oslo, den 17/1 1999

TLER1 (s)

TINGLYST
08 FEB 1999
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 6807

Elsa Antonsen
Tinglysingskonsulent

795

Vedlegg til klage på omgjøring av avslag i sak nr. 2012141603

Siri Koren Furre [siri@thm85.no]

Sendt: 4. juli 2013 22:02

Til: PBE Postmottak

Kopi: Torfinn Ingolfsen [torfinn.ingolfsen@getmail.no]; Marius Solberg [styret@thm85.no]; Kine Therese Moen [kinemo99@hotmail.com]; Anders Engman [anders@thm85.no]; Anne-Christin Eikemo [tintin_ace@hotmail.com]; Per Bjarte Ulvedal Nes [pebe@nes.ac]; Vassilios Ikonomeas [ikonomea@online.no]; POSTMOTTAK BGA; aln@raeder.no; Nedre løkka borettslag [post@nedrelokka.no]; mh@merkantilbygg.no

Vedlegg: 1999.01.17-Erklæring_om_br~1.pdf (121 kB) ; utskrift_grunnboka.pdf (1 MB)

Hei.

Jeg glemte å sende med utskriften fra grunnboka vi refererer til i brevet i forrige e-post. Her er den vedlagt sammen med det som ble tinglyst på 228/524 og som så vidt vi vet er tilsvarende for de andre eiendommene.

--

Hilsen Siri Koren Furre, for styret i Sameiet Thorvald Meyers gate 85

Til Bydel Grünerløkka
v/Bydelsoverlegen
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 20. august 2013

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Saksnr: 201214603
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref (saksnr): 201291336
Sak: Korsgata 25 - Bruksendring til bakeri - Innvendig ombygging - Fasadeendring

Klage fra Sameiet Markveien 56 (M56)

Plan- og bygningsetaten ga i skriv datert 09-08-2013, med ref 201214603-35 midlertidig brukstillatelse for alle inne-tiltak i Korsgata 25, med unntak av uteservering hvor det må søkes om igangsettingstillatelse.
Restaurantdriften startet med innvielsesparty 12/8-13 og har vært i ordinær drift fra 16/8-13. De forventer også å få uteservering i bakgården etter at bydelutviklingskomiteen snudde i saken når de behandlet klagen på avslag fra utbygger. Her har vi fremdeles klagerett, som vi vil gjøre i egen fremsending.

Denne klagen fremsendes fordi vi mener at dette restaurantprosjektet bryter med lover, bestemmelser og forskrifter som skal sikre at helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt for det eksisterende bomiljø. En inneklemt restaurantdrift i den laveste bygningen i denne delen av gårdsrommet må føre til problemer, spesielt når det ikke blir utredet hvordan ventilasjon og avtrekk skal konstrueres uten at det fører til helse- og miljøplager for oss som er nærmeste naboer. Videre gir det også sikkerhetsutfordringer når porten til gårdsrommet må stå åpen for restaurantens gjester i perioden 12-24, unntatt mandag, som de har annonsert på oppslag ved porten.

Utbygger har løst ventilasjon og avtrekk ved å bygge et meget omfangsrikt ventilasjonsanlegg inkludert varmepumper på taket av bakgårdsbygningen hvor kjøkken og restaurant er plassert. Det vil si i høyde med 3. etasje i M56. Se vedlagte fotoserie som viser hvordan dette fremstår fra balkonger i ulike etasjer. Videre har vi også lagt ved et par bilder av hvordan røyk og matos sprer seg fra dette anlegget. Denne situasjonen fører til følgende problemer for oss beboere i M56:

- Miljø
  Ventilasjonsanlegget er meget skjemmende for beboere som har fått utsyn direkte til dette. Det bryter fullstendig med den byggeskikk som ellers er fulgt i det indre gårdsrommet. Når bygningen i tillegg står på byantikvarens gule liste så kan et slikt anlegg umulig være forenlig med de restriksjoner som gjelder for endringer og ombygginger.

- Helse
  Vi har nå mistet vår stillesone mot indre gårdsrom. Ventilasjonsanlegget er meget støyforurensende. Når vifter og avtrekk benyttes støyer de så mye at det ikke er komfortabelt å oppholde seg på balkongene. Selv med dører og vinduer lukket er støyen påtrengende. Som mange andre på Grünerløkka er vi plaget av gatestøy, noe som gjør at flere av våre beboere er avhengig av å bruke vinduer og dører mot indre gårdsrom for lufting. Andre har ikke gjennomgående leiligheter og er nødt for å bruke vinduer og dører mot indre gårdsrom for lufting.
  Ventilasjonsanlegget er også meget luftforurensende, vedlagte bilder viser at røyk og matos sprer seg i indre gårdsrom. Dermed tvinges vi til å stenge vinduer og dører mot indre gårdsrom for ikke å få leilighetene fylt opp av røyk og matlukt.
  Situasjonen med støy- og luftforurensing har gjort at vi har fått en uholdbar situasjon for beboere i M56.
  I og med at det er gitt tillatelse til å etablere restaurant med tilhørende kjøkken i den absolutt laveste bygningen i denne delen av gårdsrommet burde faren for denne situasjonen vært innlysende for de som har behandlet saken.

- Sikkerhet
  Sikkerheten vår er kraftig redusert, ettersom porten til Korsgata 25 nå står åpen døgnet rundt. Situasjonen er stikk motsatt av hva Oslo Kommune i samarbeid med borettslag og sameier gjorde på 1990 tallet. Da ble gårder og indre gårdsrom oppgradert for å skape et trygt, godt og sikkert bomiljø. Det ble kjørt et prosjekt kalt ToKoMaLei som står for kvartalet Thorvald Meyersgate, Korsgata, Markveien og Leirfallsgate. Her var Oslo kommune med på å finansiere både oppgraderinger av uteareal samt sørget for at alle hadde låsbare sikre porter. Låste porter har i alle år hjulpet oss med å holde uønskede elementer unna. Med en åpen port til Korsgata 25, og med lave gjerder i gårdsrommet til nabogårdene er det ikke noe problem å komme seg inn på våre fellesområder. Vi har i løpet av ombygningsperioden av Korsgata 25 allerede hatt innbrudd hvor nøkler ble stjålet og som resultat måtte alle låssylindre i fellesdører byttes.

Som denne klagen beskriver har vi i M56 fått vår livskvalitet vesentlig redusert da vi ikke kan se at krav til helse, miljø og sikkerhet er hensyntatt hverken av utbygger eller av de vedtak som er gjort ved denne bruksendringen. Ved å godkjenne etableringen av restaurant i bakgårdsbygningen i Korsgata 25, som gir støy, forurensning og trafikk, er de tiltak som Oslo kommune tidligere har gjennomført for å gi trivsel og sikkerhet fullstendig neglisjert.

.

For Sameiet Markveien 56

Per Anders Jørgensen
Styreleder

Oversiktsbilde av Korsgt 35 fra sørvendt balkong mot sydøst i 5 etg i Sameiet Markveien 56

Utsiktsbilde til Korsgt 35 mot sydøst fra sørvendt balkong i 3 etg i Sameiet Markveien 56

Utsiktsbilde til Korsgt 35 mot øst fra østvendt balkong i 4 etg i Sameiet Markveien 56

Bildet av avtrekksvifte Korsgt 25 - tatt 12/8-2013 kl 20:10

Bildet av avtrekksvifte Korsgt 25 - tatt 12/8-2013 kl 20:15

Kraftig matos spredte seg i hele indre gårdsrom. Medførte at alle vinduer og balkongdører i Markveien 56 måtte lukkes for ikke å få leiligheten fylt av matlukt og røyk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kima Arkitektur AS
PB 5940, Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 23.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201301017-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARKVEIEN 34	Eiendom:	228/178/0/0
Tiltakshaver:	Park Partners AS	Adresse:	Olaf Ryes plass 8, 0552 OSLO
Søker:	Kima Arkitektur AS	Adresse:	PB 5940, Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - MARKVEIEN 34

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring av 1. etasjen sør for portrommet fra forretning til serveringssted for mat og drikke. Lokalet tilknyttes eksisterende serveringssted i 1. etg. i Grünersgate 8 med inngang via dette lokalet. Det inngår også endring av hovedbærekonstruksjoner, samt maling av fasaden tilsvarende hovedlokalet.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav b) og d) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 21.01.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert bruk bolig til serveringssted.
Det foreligger bemerkning til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Nærområdet er etablert med kvartalsstruktur, og Markveien mot sør er en etablert strøksgate.
Søknaden omfatter bruksendring av 1. etasjen sør for portrommet fra forretning til serveringssted for mat og drikke. Lokalet tilknyttes eksisterende serveringssted i 1. etg. i Grünersgate 8, med inngang via dette lokalet. Det inngår også endring av hovedbærekonstruksjoner, samt maling av fasaden tilsvarende hovedlokalet. Lokalet oppgis med 55 kvm. bruksareal. Grad av utnytting endres ikke som følge av tiltaket.
Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).
Byggetiltaket medfører dispensasjon fra regulert formål bolig.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Uttalelser fra annen myndighet
Bydelen er positiv til bruksendringen i sin uttalelse av 05.07.2013. Det settes noen forutsetninger som at vindu inn mot boliggårdsrom ikke benyttes til lufting for å unngå at boligene forstyrres av lydinntrykk, samt at lyd fra eventuelle tekniske anlegg er i henhold til relevant regelverk.

Protester/bemerkninger
Naboene Bjørn S. og Marit E. Lorentsen i Markveien 33 bemerker 16.01.2013 til tiltaket. Man oppfatter at tiltaket med en ny utgang fra gjeldende lokale medfører enda mer støy på ugunstige tidspunkt. Naboene mener at det skal foreligge et politisk vedtak der denne delen av Markveien skjermes mot denne tiltakstypen. Nabovarslingen oppfattes som mangelfull da bruksendringen ikke fremgår av varslingen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:
Tiltakshaver kommenterer til bemerkningen at inngangen til lokalet i hovedsak vil være via eksisterende lokale. Åpningstidene vil være som for hovedlokalets. Man oppfatter at tiltaket ikke forringer lokalmiljøet, men blir et positivt tilskudd.
Søker kommenterer senere udatert i dokument C3 at utgangen til Markveien kun benyttes som rømningsvei. Dette gjør man for redusere eventuell sjenanse for naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Plan- og bygningsetaten vurderer utfra innsendt dokumentasjon at naboene, som bemerker om mangelfull nabovarsling, er tilstrekkelig varslet gjennom ny og komplett rekommandert varsling av 23.04.2013.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene
Fasadeendringen av 1. etasjen viderefører utrykket til hovedlokalet i Grünersgate 8 og kan godkjennes.

Universell utforming
Det forutsettes at lokalet er universelt utformet.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsplanens boligformål, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.
Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra regulert formål bolig til bruk som serveringssted, med inngang via eksisterende lokale i Grüners gate 8.
Det oppgis som grunner for dispensasjon at lokalet inntil nylig har vært i bruk til forretning, så vidt søker har funnet så har ikke lokalet vært i bruk som bolig. Dette understøttes av fasaden mot gaten med opprinnelige butikkvinduer og inngang fra gata. Tiltaket viderefører den offentlige karakteren og åpne utfoming, og inngangen fra gata skal benyttes kun som rømningsvei.
Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:
Hensynet er å sikre utvikling med gode boliger.
Fasadene er med svært stor sannsynlighet i hovedsak originale, fasadeutformingen med typiske forretningsvinduer og egen dør ut i gata tyder på at lokalene opprinnelig var planlagt som forretningslokaler. Basert på byggesaker registert her synes det som om 1. etasjen har vært kontinuerlig i bruk med forskjellige næringer. Dvs. at den kjente bruken av 1. etasjen her for nærmiljøet er med næring som for eksempel forretning. Endringen fra forretning til servering medfører at inngangen fra gata kun benyttes som rømningsvei. Ellers benyttes eksisterende kjøkkenfasiliteter med mer. Endringen vil med stor

sannsynlighet medføre endrede/utvidede åpningstider og en endret kundegrunnlag. Bydelen er positiv til tiltaket med føringer. Markveien på nedsiden av tiltaket er en typisk strøksgate med et variert næringstilbud, også på oversiden er det næringsvirksomhet på samme sida av gata til og med Markveien 28. Dvs. at dette er et eksisterende preg. Plan- og bygningsetaten vurderer at utvidelsen her ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak formålet gitt brukshistorikken og at døra ut i gata ikke benyttes som annet enn rømningsvei.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordeler er at næringspreget med servering kan forsterkes uten at konsekvensene for nabolaget er urimelig, gitt at vinduer mot gårdsrommet holdes lukket og døra ut i gata kun benyttes som rømningsvei. Ulemper kan være det nabomerknaden påpeker av mulige konsekvenser. Plan- og bygningsetaten forutsetter at naboene skjermes slik det beskrives i søknaden, og vurderer at fordelene er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon
Det er dispensert fra reguleringsformålet og Bydelen er positiv til bruksendringen. Plan- og bygningsetaten viser til forutsetningene som Bydelen setter. Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201301017			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A1101	26.04.2013	6/15
Snitt	A2201	22.04.2013	6/16
Fasade vest	A3201	22.04.2013	6/17

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201301017	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
991897666 KIMA ARKITEKTUR AS	SØK, ttk. 2, PRO, ttk. 2, arkitektur

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO/UTF for endringer av hovedbæresystemet og for brannsikkerhet, se VSAK § 14-2 for føringer.
Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Skilt og reklame
Tiltaket godkjennes inntil videre eller eventuelt til kommunen krever det fjernet.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Arbeidstilsynets samtykke må innsendes.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2013 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Park Partners AS, Olaf Ryes plass 8, 0552 OSLO, j-vard@online.no
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no
Bjørn S. og Marit E. Lorentsen, Markveien 33, 0552 Oslo